Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1578

Vragen van het lid **Albert de Vries** (PvdA) aan de Ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Infrastructuur en Milieu *over het bericht «Fiasco dreigt voor Leidsche Rijn centrum»* (ingezonden 20 februari 2015).

Antwoord van Minister **Schultz van Haegen-Maas Geesteranus** (Infrastructuur en Milieu) mede namens de Minister van Economische Zaken en de Minister voor Wonen en Rijksdienst (ontvangen 17 maart 2015)

Vraag 1
Heeft u kennisgenomen van de dreigende leegstand voor het aankomende winkelcentrum in Leidsche Rijn?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2
Kunt u toelichten in welke mate u de analyse van onderzoeksbureau Q&A deelt dat het winkelcentrum in Leidsche Rijn voor leegstand wordt gebouwd?

Antwoord 2
Het ruimtelijk beleid met betrekking tot detailhandel is gedecentraliseerd. Decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening van detailhandel. Het is aan de decentrale overheden om – in overleg met marktpartijen – detailhandelsbeleid te formuleren. Het is aan betrokken decentrale overheden en marktpartijen om te bepalen of het zinvol is om met elkaar in gesprek te gaan over de vraag of andere keuzes gemaakt moeten gaan worden over het winkelcentrum in Leidsche Rijn.

Vraag 3
Bent u van mening dat dit winkelcentrum het zoveelste voorbeeld is van het bouwen voor leegstand en dat dit maatschappelijk zeer onwenselijk is? Zo nee, waarom niet?

[1] Telegraaf.nl, 17 februari 2015, Fiasco dreigt voor Leidsche Rijn centrum

ah-tk-20142015-1578
ISSN 0921 - 7398
’s-Gravenhage 2015

Antwoord 3
Het is algemeen bekend dat er meerdere plaatsen zijn waarvoor retailplannen zijn gemaakt in de tijd van vóór de crisis en vóór de komst van internetwinkelen waarvoor het nodig is om opnieuw met de kennis van nu te kijken om bouwen voor toekomstige leegstand te voorkomen. Het gaat daarbij vaak om beslissingen met grote financiële consequenties. Het is aan de direct betrokkenen om deze afwegingen te maken.

Vraag 4
Zijn er meer winkelcentra of winkellocaties die momenteel ontwikkeld worden, terwijl er onvoldoende interesse is vanuit de detailhandel voor een economisch rendabele bezettingsgraad? Kunt u dit toelichten en cijfermatig onderbouwen?

Antwoord 4
Uit het Compendium van de Leefomgeving (versie juni 2014) van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat de aanvangs- en frictieleegstand sterk is toegenomen. Die toename komt vrijwel volledig voor rekening van de aanvangsleegstand; ongeveer 20% van de nieuwe winkels in Nederland wordt onverhuurd opgeleverd.[2]
Op veel plaatsen in Nederland kijken marktpartijen en overheden kritisch naar hun detailhandelbeleid en projecten vanuit het besef dat mogelijk andere keuzes nodig zijn naar aanleiding van recente ontwikkelingen en vooruitzichten.

Vraag 5
Deelt u de mening van economen van o.a. ABN AMRO dat er sprake is van een structurele overcapaciteit in de detailhandel van tegen de 30%? Kunt u uw antwoord toelichten?[3]

Antwoord 5
Overcapaciteit laat zich lastig kwantificeren. In het algemeen worden daarom alleen de leegstandscijfers gebruikt. Uit het Compendium van de Leefomgeving blijkt dat er in Nederland een overaanbod is van winkels in de detailhandel. Gemiddeld staat bijna 9% van het winkelvloeroppervlak leeg in 2014. Dit percentage stijgt sinds 2008. Er zijn lange tijd veel vierkante meters toegevoegd en aanzienlijk minder onttrokken. De laatste jaren liggen de toevoegingen en onttrekkingen dichter bij elkaar. Zo is in 2014 1 miljoen vierkante meter winkels toegevoegd maar is tegelijkertijd ook 920.000 vierkante meter winkels onttrokken aan de voorraad. Bij de toevoegingen gaat het zowel om nieuwbouw, en dus nieuwe vestigingen, als om uitbreidingen van bestaande vestigingen. Als wordt gekeken naar het aantal panden (dus los van de omvang) dan is het zelfs zo dat er inmiddels meer winkels worden onttrokken dan toegevoegd.[4]

Vraag 6
In hoeverre vindt u het nog wenselijk, met name met het oog op de groeiende winkelleegstand, dat er winkelcentra worden bijgebouwd terwijl al duidelijk is dat verdere uitbreiding van winkelvloeroppervlakte in bijna alle gevallen zal leiden tot meer leegstand?
Kunt u aangeven in welke situaties u groei van winkelvloeroppervlakte nog wel acceptabel vindt en in welke gevallen niet?

Antwoord 6
Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat de ruimtelijke verschillen in leegstand van winkels voor detailhandel in Nederland groot zijn. Met name buiten de Randstad zijn gebieden met veel leegstand. Oost-Groningen, Zuidwest-Overijssel, Flevoland-Midden en Zuid-Limburg hebben meer dan 11% winkelleegstand. Voor een deel komen deze gebieden overeen met de krimpregio's. Demografische veranderingen

---

[2] http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2151-Leegstand-winkels.html?i=36–177
[3] http://www.nu.nl/ondernemen/3987807/online-niet-grootste-probleem-winkelketens.html
[4] zie i

zijn in deze gebieden, naast bijvoorbeeld de opkomst van internet en conjuncturele ontwikkelingen, een belangrijke oorzaak van winkelleegstand. Als naar verschillende typen winkelgebieden wordt gekeken is er vooral veel leegstand in de centrale winkelgebieden van de kleinere en middelgrote steden.[5]

Vanuit een goed systeem van ruimtelijke ordening is afgesproken dat de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd wordt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dus ook als er uitbreiding van winkeloppervlak overwogen wordt. De eerste trede van deze ladder behelst het bepalen van de toekomstige regionale ruimtevraag. Als de toekomstige regionale vraag is bepaald, moet worden gekeken in hoeverre elders in de regio al in deze vraag wordt voorzien. Hierbij wordt gekeken naar leegstaande ruimte en naar plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen. In het geval dat niet gemotiveerd kan worden dat naar de beoogde ontwikkeling in de regio vraag is, is slechts één uitkomst denkbaar: de ontwikkeling niet voortzetten, omdat deze tot een vergroting van de leegstand of overcapaciteit zal leiden.[6]

Het is aan decentrale partijen om te bezien of uitbreiding van winkeloppervlakte gewenst en nodig is. In algemene zin zal uitbreiding van winkelvloeroppervlak soms nodig zijn om te voorzien in een daadwerkelijke behoefte. Dat zal waarschijnlijk slechts op een beperkt aantal locaties nog het geval zijn. Daarbij zal -ook op gebiedsniveau- goed nagedacht moeten worden over de totale omvang en samenstelling van het aanbod om goed op de vraag in te kunnen blijven spelen. Dat geldt ook voor locaties waar uitbreiding van het winkelvloeroppervlak plaatsvindt om een kwaliteitsslag te maken om dynamiek in de sector te behouden en innovatie een kans te geven.

Met de dynamiek in de huidige markt is het een grote uitdaging om te werken aan winkelgebieden van de toekomst en daarbij ook leegstand aan te pakken. Daarvoor is het nodig dat decentrale overheden en markt samen keuzes maken over de toekomstige opbouw van de detailhandelsstructuur, lokaal én regionaal. Dit vergt samenwerking.

Voor het merendeel van de winkellocaties geldt dat steeds meer gemeenten samen met marktpartijen gaan nadenken over het in omvang reduceren van (kern)winkelgebieden. Er wordt daarbij gezocht naar mogelijkheden voor transformatie, herstructurering en sloop. Het Rijk ondersteunt dit via kennis[7], de inzet van expertteams[8] en het waar mogelijk wegnemen van barrières in wet- en regelgeving.

Op initiatief van brancheorganisatie Inretail vindt dit voorjaar een scenarioproject plaats dat het gesprek moet stimuleren over de toekomst van perifere detailhandellocaties. Dit initiatief wordt financieel mede mogelijk gemaakt door het Rijk.

Vraag 7

Naar aanleiding van eerdere vragen heeft u een overzicht verstrekt van het beleid van provincies om leegstand te bestrijden; bent u nog steeds van mening dat gemeenten en provincies adequaat handelen om de ongewenste overcapaciteit aan winkels te voorkomen? Zo ja, hoe verklaart u dan de blijvende stroom van berichten over mislukte nieuwbouwprojecten en/of door nieuwbouw veroorzaakte of versterkte toename van leegstand van bestaande winkels?

---

[5] zie i

[6] http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#detailhandel

[7] Het Planbureau voor de Leefomgeving en Platform 31 hebben recent nog diverse publicaties gemaakt in opdracht van het Rijk. In 2014 heeft de leerkring leegstand kantoren en winkels plaatsgevonden van Platform 31, de G32, financieel mede mogelijk gemaakt door het Rijk. In de Kop van Noord-Holland en in West-Brabant hebben pilots «Betere detailhandel door regionaal kiezen gecombineerd met financiën»plaatsgevonden. En vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt steun gegeven aan een Kennisplatform centrumontwikkeling in krimp- en anticipeergebieden.

[8] De Juridisch Expertpool Planschade en eventueel het Expertteam (kantoor)Transformatie dat zich richt op transformatie van leegstaand vastgoed in woonruimte.

Antwoord 7
Ik blijf bij mijn mening zoals verwoord in mijn eerdere brief aan uw Kamer[9]. De ontwikkelingen in de detailhandel gaan snel. Soms zo snel dat plannen aan bijstelling toe zijn, nog voordat plannen gerealiseerd zijn. Mede hierdoor heb ik de Juridische Expertpool Planschade, een initiatief van BZK en I&M met ingang van dit jaar ook opengesteld voor vragen over het voorkomen van planschade bij het schrappen van plancapaciteit of het herbestemmen van detailhandel. Dat zijn keuzes met soms grote financiële consequenties. Daarbij moet niet alleen nagedacht worden hoe om te gaan met nieuwbouwplannen, maar ook hoe om te gaan met de bestaande voorraad. Overheid en markt zijn samen bezig met de aanpak van dit vraagstuk. In de praktijk is het weerbarstige, complexe materie, waarvoor maatwerk nodig is en die tijd nodig heeft om opgelost te kunnen worden. Of daarbij voor elke case de optimale oplossing wordt gevonden met het oog op leegstand, is niet aan mij om te beoordelen. Dat oordeel ligt bij de gemeenten en provincies zelf.

Vraag 8
Bent u bereid om binnenkort met alle betrokken stakeholders die verantwoordelijkheid dragen voor de nog steeds oplopende leegstand om de tafel te gaan en nieuwe afspraken te maken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8
De Minister van Economische Zaken heeft de afgelopen maanden alle bij de retail betrokken partijen bij elkaar gebracht om afspraken te maken over het aanpakken van problemen en het verzilveren van kansen, om zo bij te dragen aan het toekomstbestendig maken van de retailsector. De resultaten van dit proces zullen opgenomen worden in de Retailagenda, die dit voorjaar zal worden aangeboden aan de Minister van Economische Zaken. De hier geschetste algemene problematiek is onderdeel van dit gesprek geweest en zal onderdeel uitmaken van de Retailagenda.

[9] Antwoordbrief op motie De Vries Provinciaal detailhandelsbeleid (Kamerstuk 27 838, nr. 10)